

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 17 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 1992	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 33

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Αριθ. Γ. 80047 (1)

Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού του οικισμού Κόμπος δήμου Χίου (Ν. Χίου) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 9 και 11 του Ν. Δ/τος της 17.7.1923 (Α' 228) «περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.» όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 (παρ. 1) του Ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210), όπως το άρθρο 3 τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 (παρ. 1) του Ν. 1772/1988 «Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1577/1985 «ΓΟΚ» και άλλες διατάξεις» (Α' 91).

3. Τις διατάξεις της παρ. 1 (εδ. ιδ') του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα».

4. Τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 1 και 2 εδ. γ' του Π.Δ/τος 51/88 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Α' 19).

5. Τις διατάξεις του άρθρου 1 του Π.Δ/τος 161/1984 «Ανακατανομή αρμοδιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού και Επιστημών και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος» (Α' 54).

6. Την 2492/33922/10.6.90 απόφαση του Αναπληρωτού Υπουργού Πολιτισμού «Περί χαρακτηρισμού του Κάμπου Χίου ως ιστορικού τόπου».

7. Το 23/12.2.1991 έγγραφο του Υπουργείου Πολιτισμού και Επιστημών.

8. Την από 7.1.1987 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Γ7 και την από 24.4.1990 συμπληρωματική αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

9. Την 55/1989 γνωμοδότηση του Δήμου Χίου και το 4846/6.7.1990 έγγραφο αυτού.

10. Την 426/24.10.1990 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

11. Την 472/1991 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακός ο οικισμός Κόμπος του δήμου Χίου (Ν. Χίου), όπως τα όριά του φαίνονται με μαύρη διακεκομένη γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:5000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 800047/1991 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Στον παραπάνω παραδοσιακό οικισμό περιλαμβάνεται και οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται στο Δυτικό, Νοτιοδυτικό και Νότιο τμήμα του οικισμού και έχουν πρόσωπο στο οριο του οικισμού στο σημείο που ορίζεται με τα στοιχεία Α' (όπου βρίσκονται οι εργατικές κατοικίες) και Β' (συμβολή του επαρχιακού δρόμου Χίου Θολό Ποτάμι με τον χείμμαρο Καράμουσα), όπως φαίνεται στο ίδιο διάγραμμα.

Άρθρο 2

1. Στα όρια του οικισμού που χαρακτηρίζεται με το άρθρο 1 του παρόντος ως παραδοσιακός, επιτρέπονται οι χρήσεις:

α. κατοικίας

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβιβαστού προς την κυρία χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κ.λπ.).

β. μικρών εμπορικών καταστημάτων λιανικού εμπορίου και ειδών καθημερινής χρήσης.

γ. εστιατορίων (μόνο σε κελύφη των υπαρχόντων κτιρίων)

δ. εργαστηρίων επιτηδευματιών (όπως ξυλουργών, σιδηρουργών κ.λπ.).

ε. κοινωφελών εγκαταστάσεων

στ. κοινόχρηστων χώρων και παιδικών χαρών

ζ. γεωργικής χρήσης

η. ξενώνων (εκμεταλλευόμενων κατά το δυνατόν τα κελύφη των υπαρχόντων κτιρίων)

2. Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση συνεργείων επισκευής αυτοκινήτων ή φανοποιείων, βαφείων αυτοκινήτων

3. Υπάρχουσες βιοτεχνικές ή κτηνοτροφικές μονάδες ή τυχόν άλλες χρήσεις αντικείμενες στο παρόν εξακολουθούν να διατηρούν τη λειτουργία τους. Για τις χρήσεις αυτές επιτρέπεται η επισκευή και συντήρηση των εγκαταστάσεών τους χωρίς επέκταση όμως των κτιριακών εγκαταστάσεων ή αύξηση της δυναμικότητάς τους.

Άρθρο 3

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται μέσα στα όρια του χαρακτηριζομένου με το άρθρο 1 του παρόντος δ/τος ως παραδοσιακού οικισμού καθορίζονται ως εξής:

1. α. Τα οικόπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν:
– ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο είκοσι πέντε (25) μέτρα
– ελάχιστον εμβαδόν: οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.

β. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου

θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα εφόσον ήταν άρτια και οικοδομήσιμα είτε κατά τον κανόνα είτε κατά παρέκκλιση, κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος.

2. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων προσδιορίζεται από τη σχέση Εκ = Συνολική δομήσιμη επιφάνεια: 1,5 Ε, όπου Ε = εμβαδόν οικοπέδου.

3. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής:

– Για οικόπεδα επιφανείας έως διακόσια πενήντα (250) τ.μ.: 1

– Για οικόπεδα μεγαλύτερα των διακοσίων πενήντα (250) τ.μ. η συνολική προς δόμηση επιφάνεια προκύπτει από τον τύπο:

Εδ = 250 + (0,026 × Εοικ. - 250)

– Η συνολική επιφάνεια των ορόφων των κτιρίων για τις χρήσεις υπό στοιχεία α, β, δ της παραγρ. 1 του άρθρου 2 σε κάθε οικόπεδο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

4. α. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου, μη συμπεριλαμβανομένου του ύψους της στέγης, ορίζεται σε 4,5 μέτρα για μονόροφη οικοδομή ή μονόροφο τμήμα αυτής και σε 8,5 μέτρα για διόροφη οικοδομή ή διόροφο τμήμα αυτής, μετρούμενο σε όλες τις όψεις του κτιρίου από τη φυσική ή διμορφωμένη στάθμη του εδάφους.

β. Το επιτρεπόμενο ελεύθερο ύψος ορόφου σε κτίρια που προορίζονται για κατοικία δεν μπορεί να είναι μικρότερο των τριων (3) μέτρων.

5. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS).

6. Η τοποθέτηση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο γίνεται με τα παρακάτω κριτήρια:

α. Να μην βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού

β. Να προστατεύεται η θέα των κοινόχρηστων χώρων

γ. Να προστατεύεται ο ιδιαίτερο διαμορφωμένος περιβάλλων χώρος αγροτικού χαρακτήρα

ε. Επιτρέπεται η διάσπαση του όγκου των κτιρίων μέχρι δύο κτίρια

στ. Η Επιτροπή Πολοεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) εγκρίνει τη θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο και μπορεί να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς τη μορφή του όγκου του κτιρίου.

7. Τα κτίρια καλύπτονται υποχρεωτικά με κεκλιμένη στέγη κεραμίδια με μέγιστη κλίση 35% και με προεξοχές κατά την περίμετρο του κτιρίου 30 εκατοστά του μέτρου.

8. Οι εξώστες κατασκευάζονται σε αναλογία μέχρι 1/2 του μήκους της κάθε όψης και φέρονται επί υποστηλωμάτων που ξεκινούν από το έδαφος ή σε αντίστοιχη τοιχοποιΐα και εναρμονίζονται με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής.

Επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτού εξώστου με διαστάσεις ενός τουλάχιστον δωματίου.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή συνεχών και γωνιακών εξωστών.

9. Επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτής κλίμακας, μέχρι τον πρώτο όροφο του κτιρίου, φερόμενη επί τοιχοποιΐας με μορφή «κλειστής» κατασκευής.

10. Τα ανοίγματα των όψεων (πόρτες - παράθυρα) επιβάλλεται να ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα τόσο ως προς τη μορφή όσο και σε ότι αφορά τις αναλογίες, τις διαστάσεις και τα διακοσμητικά στοιχεία της περιοχής.

Η συνολική ανώτατη επιφάνεια των ανοιγμάτων ως προς το σύνολο της επιφανείας των όψεων του κτιρίου καθορίζεται στο 1/5 (20%) της επιφανείας της όψης του ισογείου και στο 1/4 (25%) της όψης των ορόφων.

Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα ανοιγώμενα ταμπλαδωτά περαστά ή καρφωτά ή περσιδωτά γερμανικού ή γαλλικού τύπου και άλλων παρεμφερών υλικών και απαγορεύεται του λουστράρισμά τους με βερνίκια ανοιχτά ή σκούρα.

Τα κουφώματα και τα κιγκλιδώματα ελαιοχρωματίζονται με έντονα χρώματα κατά τις υποδείξεις της ΕΠΑΕ.

11. Οι όψεις των κτιρίων θα ακολουθούν τα παροδασιακά πρότυπα που συναντώται στην περιοχή ως προς τη μορφή και τις αναλογίες.

12. Η χρήση της Θυμιανούσικης πέτρας δεν είναι υποχρεωτική για τον φέροντα οργανισμό και τους εξωτερικούς τοίχους πλήρωσης, όπου όμως χρησιμοποιείται εξωτερικά για επενδύσεις θα γίνεται κτιστή και όχι με τη μορφή ορθομαρμάρωσης. Επιτρέπεται η εξωτερική επίχρηση των κτιρίων με αυτά τριπτού τύπου, ο δε χρωματισμός τους εξωτερικά θα γίνεται υποχρεωτικά στις αποχρώσεις της Θυμιανούσικης πέτρας.

13. Οι πόρτες των χώρων στάθμευσης τοποθετούνται επί των μανδροτοίχων και έχουν απλές μορφές.

14. Απαγορεύεται η μερική ή ολική κατεδάφιση των τοίχων περιφραξης των κτημάτων και η αντικατάστασή τους με κιγκλιδώματα ή ο συνδυασμός χαμηλών τοίχων και κιγκλιδωμάτων.

15. Η περίφραξη των ιδιοκτησιών γίνεται υποχρεωτικά από πέτρινους μανδρότοιχους ύφους μέχρι 2,50 μ.

Όπου πρόκειται για επισκευή ή ανακατασκευή τμημάτων υπαρχόντων τοίχων περίφραξης, το ύφος είναι ομοιόμορφο προς το σύνολο της παλαιάς περίφραξης.

16. Άδεια κατεδάφισης παλαιών κτισμάτων ή αφαίρεσης λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων από αυτά όπως και κατεδάφισης εξοπλισμού ιδιωτικών και δημόσιων χώρων (μάνδρες, λιθόστρωμα, βρύσες κ.λπ.) χορηγείται μόνο μετά προηγούμενη έγκριση της ΕΠΑΕ.

– Για τη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές.

Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου με αναλειμματικούς τοίχους ή πρανή με μέγιστο ύφος ενός και μισού μέτρου (1,50).

17. Δεν επιτρέπονται οι φωτεινές επιγραφές ή διαφημίσεις. Επιτρέπεται η ανάρτηση απλών επιγραφών μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ η οποία εγκρίνει και τη θέση, τις διαστάσεις και τη μορφή τους. Οι επιγραφές πρέπει να είναι γραμμένες στην ελληνική γλώσσα. Επιτρέπεται η ύπαρξη μαζί με την ελληνόγλωσση επιγραφή και ξενόγλωσσων που μεταφράζουν την ελληνική με τον όρο ότι τα ξενόγλωσσα στοιχεία δεν υπερβαίνουν σε μέγεθος τα ελληνικά. Δεν επιτρέπεται η ανάρτηση επιγραφών στις στέγες και τους εξώστες κτιρίων.

18. Κάθε έργο υποδομής οργανισμών κοινής ωφελείας (ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λπ.) επιβάλλεται να είναι υπόγειο. Η τοποθέτηση των μετρητών του ηλεκτρικού ρεύματος όπως και η τοποθέτηση κάθε άλλου στοιχείου παροχών Οργανισμών κοινής ωφελείας γίνεται σε θέση που δεν προβάλλεται σε κοινόχρηστους χώρους. Οι Οργανισμοί κοινής ωφελείας (ΤΥΚΔ - ΔΤΥ) Νομαρχ. ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λπ.) υποχρεούνται να αναλαμβάνουν με δικές τους δαπάνες κατά την εγκατάσταση ή και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους, την αποκατάσταση της αρχικής μορφής του διατηρητέου κοινοχρήστου χώρου. Επίσης υποχρεούνται να αναλαμβάνουν την αποκατάσταση της αρχικής μορφής των δρόμων και κοινοχρήστων χώρων όπου επεμβαίνουν για την εγκατάσταση των δικτύων τους.

Κάθε εργασία που αφορά τη διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων (δρόμων - πλατειών, κρηπιδωμάτων κ.λπ.) εκτελείται με τρόπο προσαρμοζόμενο στα παραδοσιακά πρότυπα και μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ.

19. Για την επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής επιτρέπεται προσθήκη περιορισμένων διαστάσεων για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας του κτιρίου όπως λουτρού, κουζίνας, με έγκριση της ΕΠΑΕ.

20. Επιτρέπεται η αναστήλωση ερειπωμένου κτίσματος ύστερα από τεκμηριωμένη έρευνα η οποία αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή των κτισμάτων, έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεσθούν εργασίες είναι αντίθετες στις διατάξεις του παρόντος που αναφέρονται στο ποσοστό κάλυψης, στο συντελεστή δόμησης, στο ύφος κτιρίων και στα γενικά μορφολογικά στοιχεία.

21. Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ στην οποία υποβάλλεται η σχετική μελέτης συνδοευόμενη από φωτογραφίες του περιβάλλοντα χώρου, εφόσον πρόκειται για νέα οικοδομή, ή όλων των όψεων του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου, εφόσον πρόκειται για επισκευή, αναστήλωση ή προσθήκη υπάρχοντος κτιρίου.

22. Στις περιπτώσεις που κατά την εφαρμογή των ειδικών και γενικών πολεοδομικών διατάξεων η ΕΠΑΕ κρίνει ότι θίγεται το παραδοσιακό περιβάλλον, η πολεοδομική υπηρεσία, μετά από εισήγηση της ΕΠΑΕ, διαβιβάζει το θέμα στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για ειδική ρύθμιση σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ).

23. Δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 9 12 και 14 του ΓΟΚ 1985 όπως ισχύουν.

Άρθρο 4

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Μαρμαράς Χαλκιδικής, 23 Δεκεμβρίου 1991

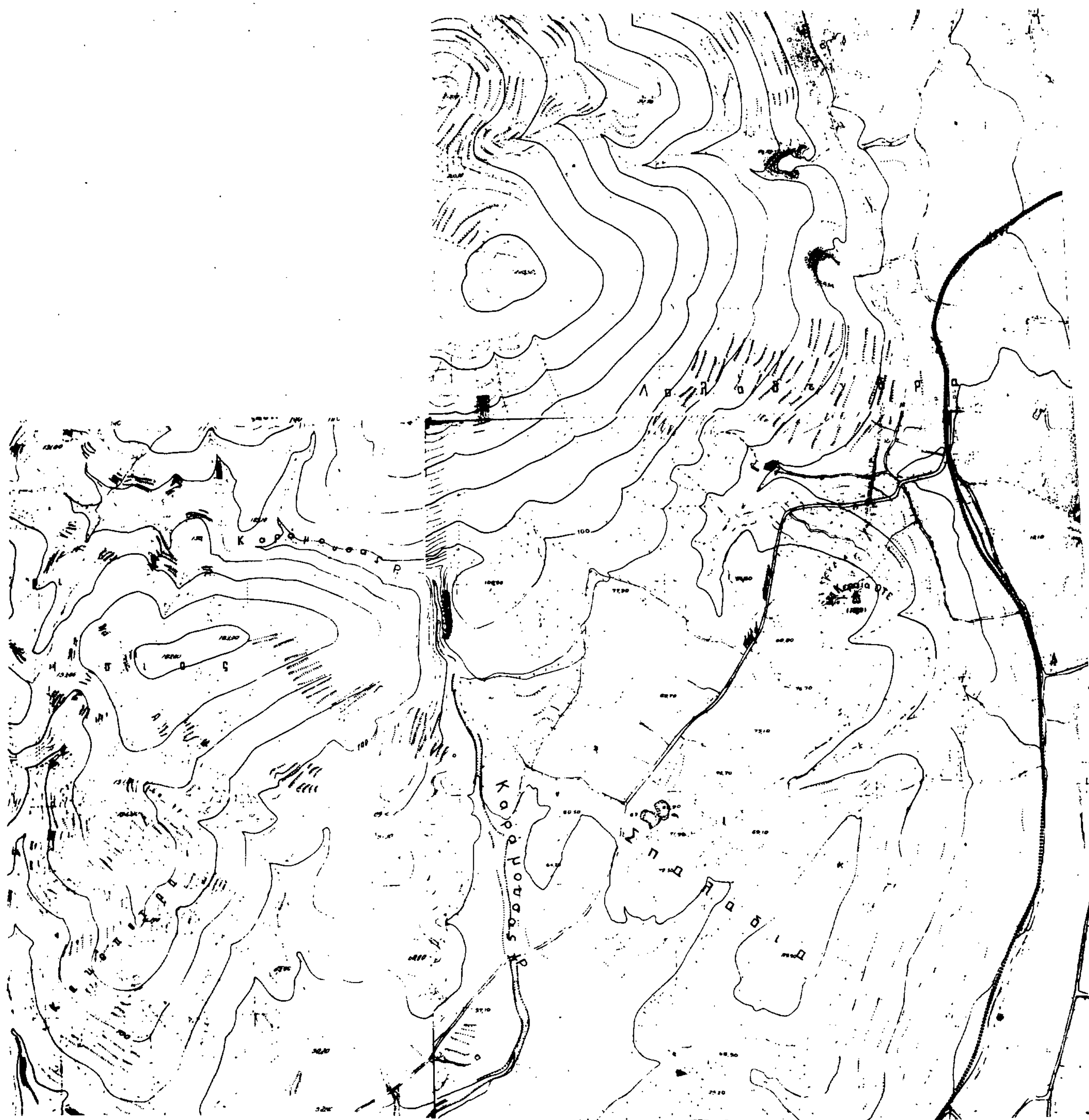
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

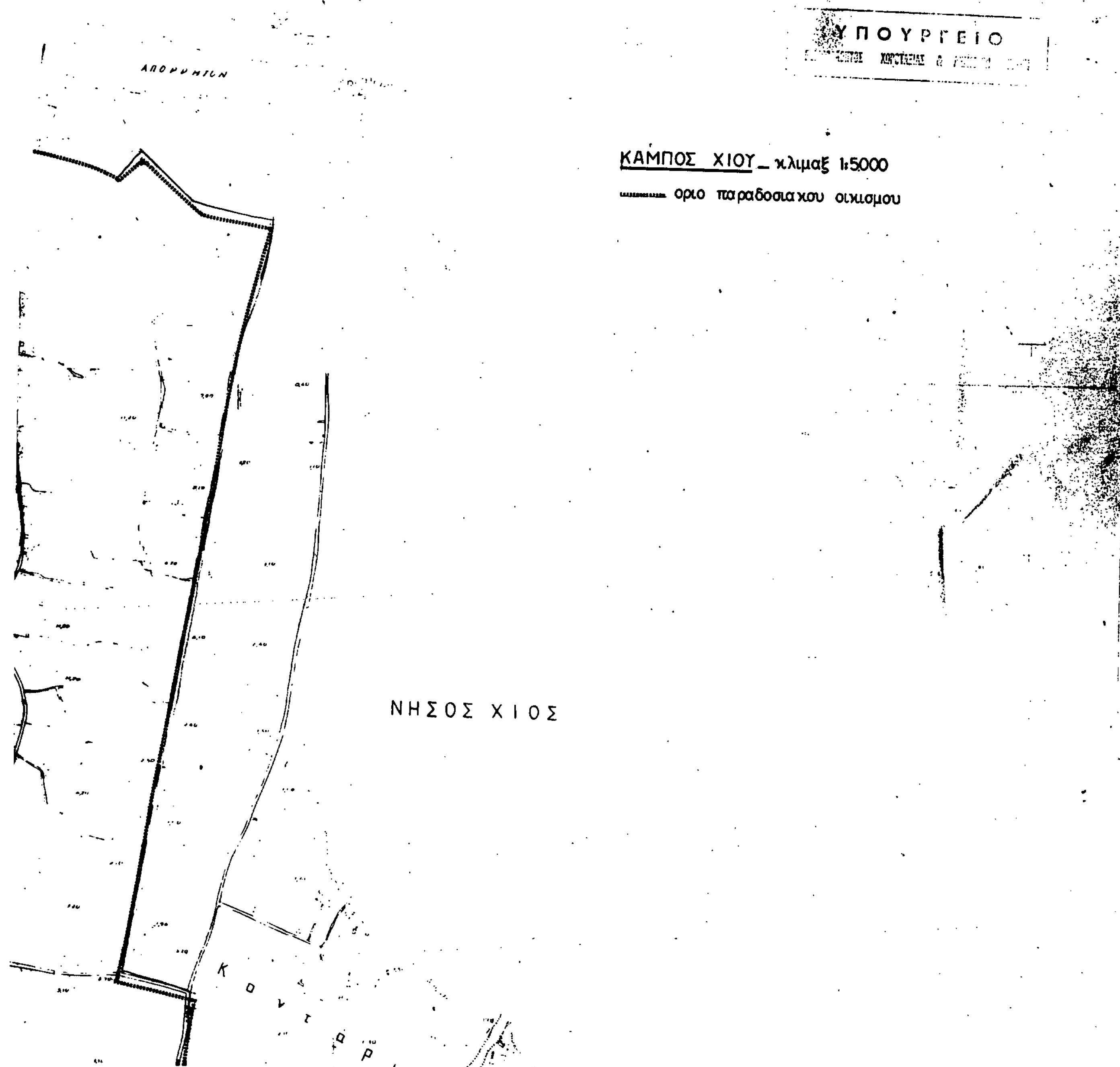
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

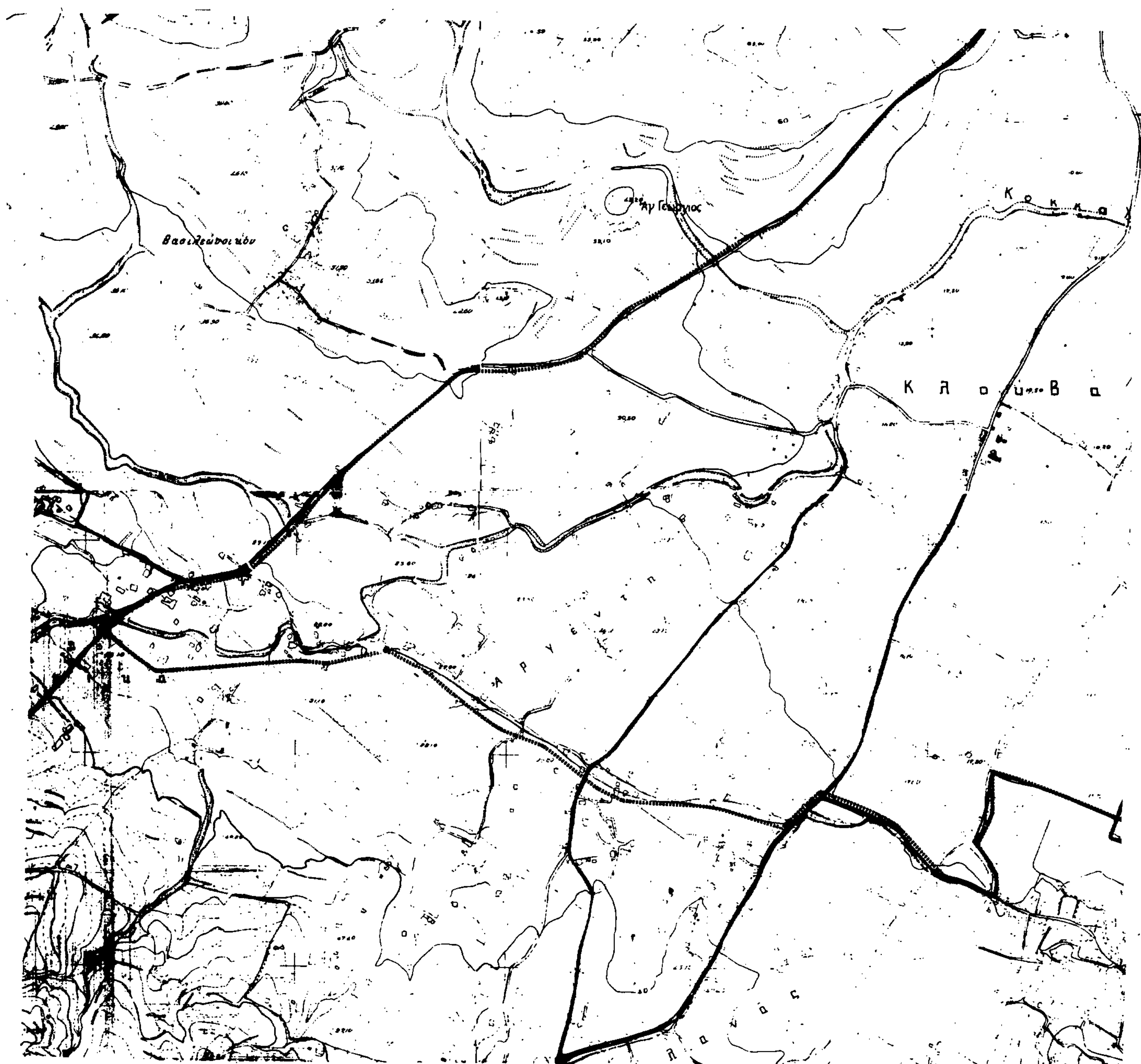
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΑΧΙΛΛΕΑΣ ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ


Κεραία ΟΤΕ


ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΚΑΜΠΟΣ ΧΙΟΥ _ κλιμαξ 1:5000
οριο παραδοσιαχου οικισμου
ΝΗΣΟΣ ΧΙΟΣ


Κοκκα
Κλουβα

Λευκωνία

Ακ. Αγ. Ελένη

Μ. Αγ. Κωνσταντίνου

Αγ. Γεώργιος

Καρφάς

Θυμιανά

Άκ. Κατωμέρι

Γ. 80047/91

Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού του οικισμού Κάμπος δήμου Χίου (Ν. Χίου) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

22 Οκτωβρίου 1991

Ο Δ/ΝΤΗΣ

ΓΕΡ. ΑΠΟΣΤΟΛΑΤΟΣ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 3500 (2)

Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Παναγίας Θάσου.

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Ν.Δ. της 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων και κωμών του Κράτους» όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μέχρι σήμερα.

2. Το Ν.Δ. 1018/1971 και τον Α.Ν. 314/1968, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μέχρι σήμερα.

3. Το Π.Δ. 183/9.5.1986 (ΦΕΚ 70Α/5.6.1986) Έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων και καθορισμός όρων δόμησης από τους Νομάρχες.

4. Το από 24.4.85 Π.Δ. (ΦΕΚ 181Δ'/3.5.85).

5. Την 4/91 απόφαση του Κοιν. Συμβουλίου Παναγίας Θάσου.

6. Την 7/227/5.8.91 γνωμοδότηση του Συμβ. Χ.Ο.Π. Ν. Καβάλας, αποφασίζουμε:

1. Εγκρίνεται η μη αναστολή έκδοσης οικοδομικής αδείας στο οικόπεδο Λαγουμτζή Ηρακλή στην Παναγία Θάσου, όπως φαίνεται στο συνημμένο στην απόφαση διάγραμμα που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο ΤΠ και ΠΕ Ν. Καβάλας.

2. Η απόφαση αυτή με το διάγραμμα να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης και ισχύει από την ημέρα της δημοσίευσης.

Καβάλα, 1 Οκτωβρίου 1991

Ο Νομάρχης
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ

ΠΟΛΗ:	*ΠΑΝΑΓΙΑ ΘΑΣΟΣ*
ΕΡΓΟ:	Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου.
ΘΕΣΗ:	*ΠΑΝΑΓΙΑ*
ΚΛΙΜΑΚΕΣ:	1:200 1:1000

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

και συνοδεύει την με αριθμό ... / ... 1991 Απόφαση του Νομάρχη Καβάλας

Καβάλα ... 1991

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Τ.Π. & ΠΕ.

ΑΡΧ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α'β.

